

# Exposé

## Wohnung in München

**Obergiesing! Innenhoflage! 3 Zimmer WHG mit  
Wohnküche! Balkon! Komplett saniert!**



Objekt-Nr. OM-319583

### Wohnung

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katrin Winkler

Kesselbergstraße 2  
81539 München  
Bayern  
Deutschland

Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.12.2024
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	125 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

BITTE PRÜFEN SIE REGELMÄSSIG IHREN SPAM-ORDNER, wenn Sie uns eine Anfrage geendet haben, vielen Dank.

Die Wohnung wird Mitte Dezember 2024 fertig saniert sein. Die Fotos sind Musterbilder aus der Wohnung darunter, welche bereits fertig saniert ist. Aufgrund des Durchgangszimmers nicht WG-geeignet.

Komplett sanierte 3 Zimmer-Wohnung im Rückgebäude im schönen Obergiesing.

Neuer Parkettboden. Das Bad und WC sind in sehr moderner Art gefliest.

In Diele und Bad wurde die Decke abgehängt und mit einer modernen Lichtgestaltung versehen.

Die mehr als große Wohnküche bietet Platz für eine Einbauküche und einen schönen Essplatz.

Die Wohnung befindet sich im Rückgebäude - der Zugang erfolgt über einen sehr grünen Innenhof.

## Ausstattung

Auf dem Musterbild ist eine Badewanne abgebildet - diese Bad wird eine große begehbare Dusche bekommen. Deckenhöhe 2,80 m

Das Haus ist ebenfalls komplett saniert worden. Neues Heizungssystem (Fernwärme), Fassade und Hausflur neu gestaltet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Besichtigung findet nach Absprache und Terminvereinbarung am 8.11.2024 statt.

## Lage

Der Standort des Objektes ist im traditionsreichen und charmanten Obergiesing.

Nicht weit weg gibt es viele Grünanlagen wie z.B. der Zentralpark und der Weißenseepark, zum Entfliehen aus dem stressigen Alltag.

Die Wohnung befindet sich innerhalb des Mittleren Ringes.

Verkehrsanbindung:

U-Bahn und der S- Bahn-Anschluss sind unweit entfernt.

Außerdem befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Fußläufig erreichbar sind diverse Freizeit-, Fitnessstudio-, Supermarkt-, Ausgeh- und Einkaufsmöglichkeiten, Spiel-, Sport -Kindertagesstätten. kurze Wege zu den Isarauen, Flauchauer- u. Perlacher-Forst. Durch die Lage im Südosten von München ist der Voralpenbereich mit seinen Seen und Bergen schnell erreichbar und bietet daher einen hohen Freizeitwert.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Zimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



WC



Zimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

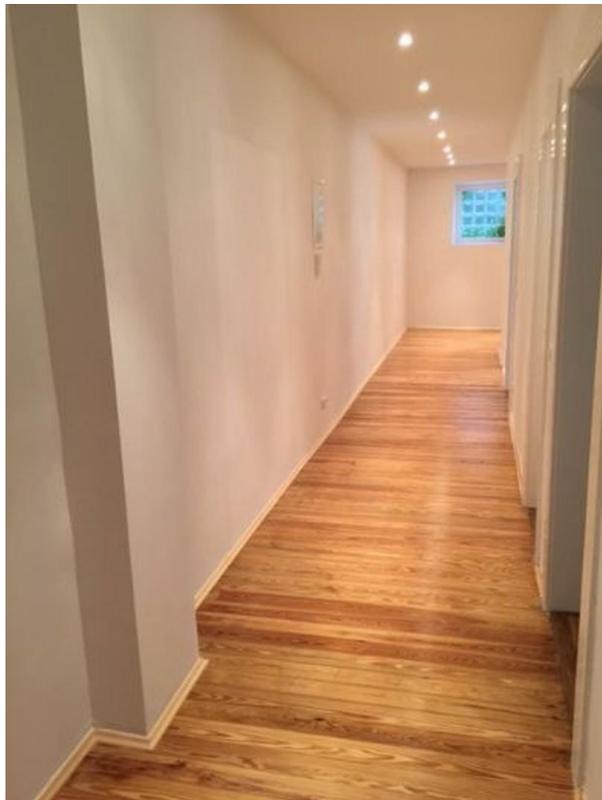


Bad

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie

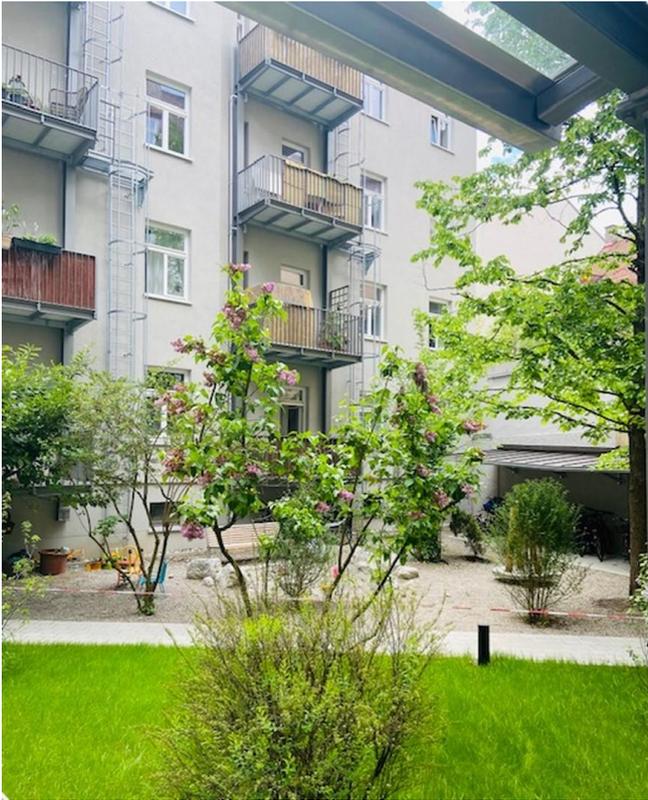


Innenhof

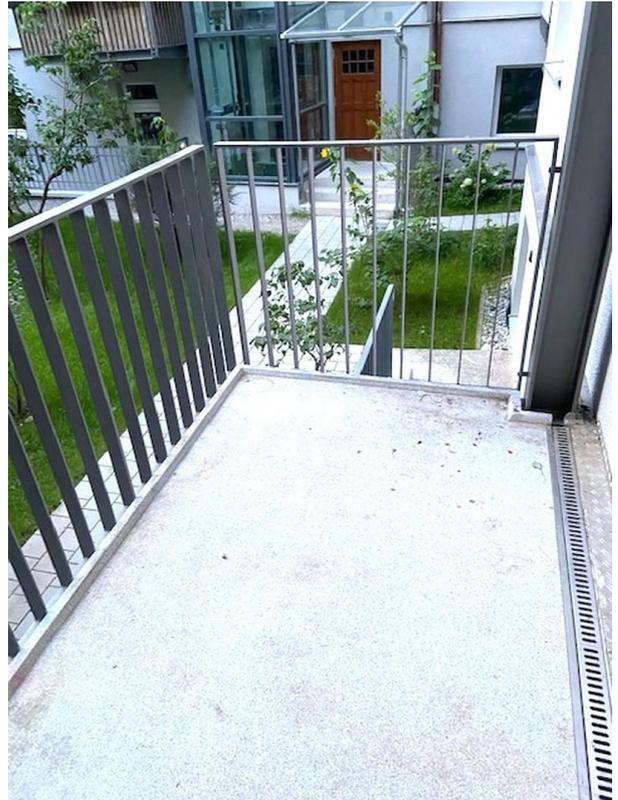


Balkon

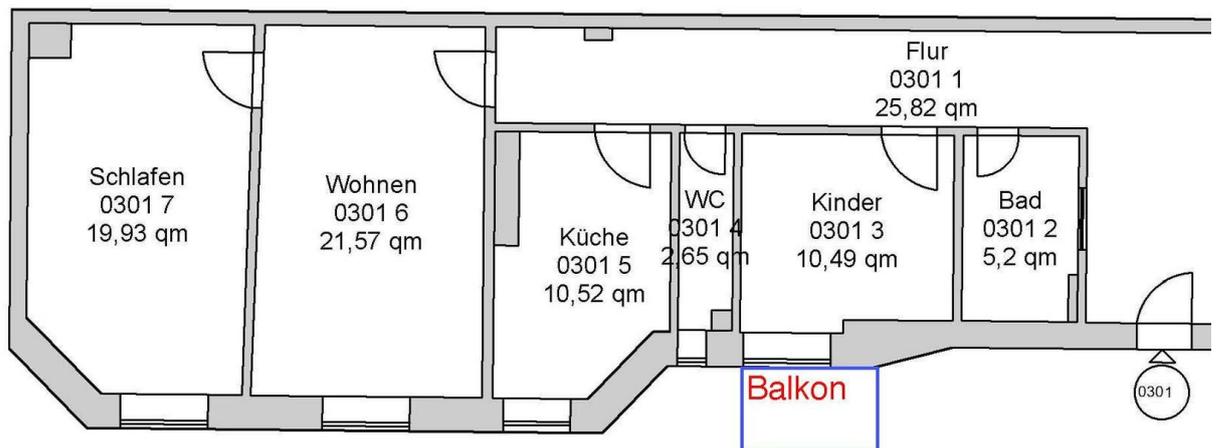
# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon



Grundriss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

